

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig
[REDACTED]

Dato:

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 3. december 2012, som skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at den aktuelt reviderede tilstandsrapport ikke er fejlbehæftet i et omfang, der skal medføre, at påtalen skal skærpes til en advarsel på grund af den gældende påtale.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 15. april 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 29. juli 2011.

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 24. juli 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 14. december 2011. [REDACTED] med bisidder [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede notat med bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at bortset fra de følgende anførte punkter er de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet vægten af fejlangivelserne under følgende punkter:

"Generelle kommentarer": Fejlangivelsen (A3) frafaldes, da der er givet en summarisk beskrivelse af den tilstand, der kan forventes, og fordi fravalget er begrundet under

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

"bemærkninger" om end ikke tilstrækkelig konkret.

3.1 (1): Fejlangivelsen (A2) frafaldes, da de manglende specifikationer vurderes under bagatelgrænsen.

3.1 (2): Fejlangivelsen (A1) frafaldes, da de manglende specifikationer vurderes under bagatelgrænsen.

3.6 (1): Fejlens vægt reduceres fra A5 til A3.

3.6 (2): Fejlens vægt reduceres fra B8 til A3.

3.7 (2): Fejlens vægt reduceres fra B8 til A3, da cellotexbeklædningen er af mindre omfang.

3.9: Fejlens vægt reduceres fra A2 til A1, da forholdet er en bagatelskade.

6.2 (1): Fejlangivelsen (A2) frafaldes, da forholdet er beskrevet.

6.2 (2): Fejlangivelsen (A1) frafaldes, da forholdet er beskrevet.

8.12: Fejlangivelsen (A3) frafaldes, da forholdet er beskrevet.

10.2: Fejlens vægt reduceres fra C13 til B8.

11.1: Fejlens vægt reduceres fra B8 til A3, da der generelt er givet UN for elinstallationen, men mangler angivelse af konkrete observationer.

Revurderingen af de nævnte fejlangivelser medfører, at det samlede pointtal reduceres til 30. Dette ændrer ikke på nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten som fejlbehæftet, hvorved den kan være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stor månedsproduktion	2. februar 2012		
	Opfølgning på sanktion	11. maj 2010	Retvisende	
	Antal rapporter	4. december 2009	Påtale	3. december 2012
	Opfølgning	8. oktober 2007	Godkendt	
	Tidsforbrug	1. februar 2007	Godkendt	
	Tidsforbrug	1. februar 2007	Påtale	31. januar 2010
	-	1. februar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Teknisk Revisor						Ja
Sagsbehandler i EBST	Modtagekontrolle					Nej
Repræsentant for BS						

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					Ja
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
19-apr-11	13:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:43	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
17-maj-11	12:54	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-maj-11	14:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
20-jun-11	14:05	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
24-jun-11	14:18	QA har ikke godkendt Udkast	
05-jul-11	13:39	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
11-jul-11	10:11	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
24-jul-11	08:42	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
29-jul-11	15:10	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
02-feb-12	13:47	Varig standsning	sdf<

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-04-15
Ejendommen besøgt	2011-04-14

Følgende materiale forelå

BBR	2011-04-05
Forsikringspolice	Forelå ikke. Sælger ikke i besiddelse heraf.
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på heweb.dk. Ikke fundet
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet. Opførelsesår for bygning E er ukendt. Litra D er hønsehus/lade.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Stuehus til nedlagt landbrug							
Typehus									
Ejendommen		Nedlagt landbrug							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1843	1	174	0	0	174	0
2	B	Staldbygning	1843	1	320	0	0	0	0
3	C	Lade	1843	1	185	0	0	0	0
4	D	Lade	1843	1	147	0	0	0	0
5	E	Legehus	0	1	2	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagrum er besigtiget fra loftlem mod nord i begrænset omfang (ca. 3 meter fra adgangslem) på grund af lav højde og tværgående rør bag adgangslem.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.

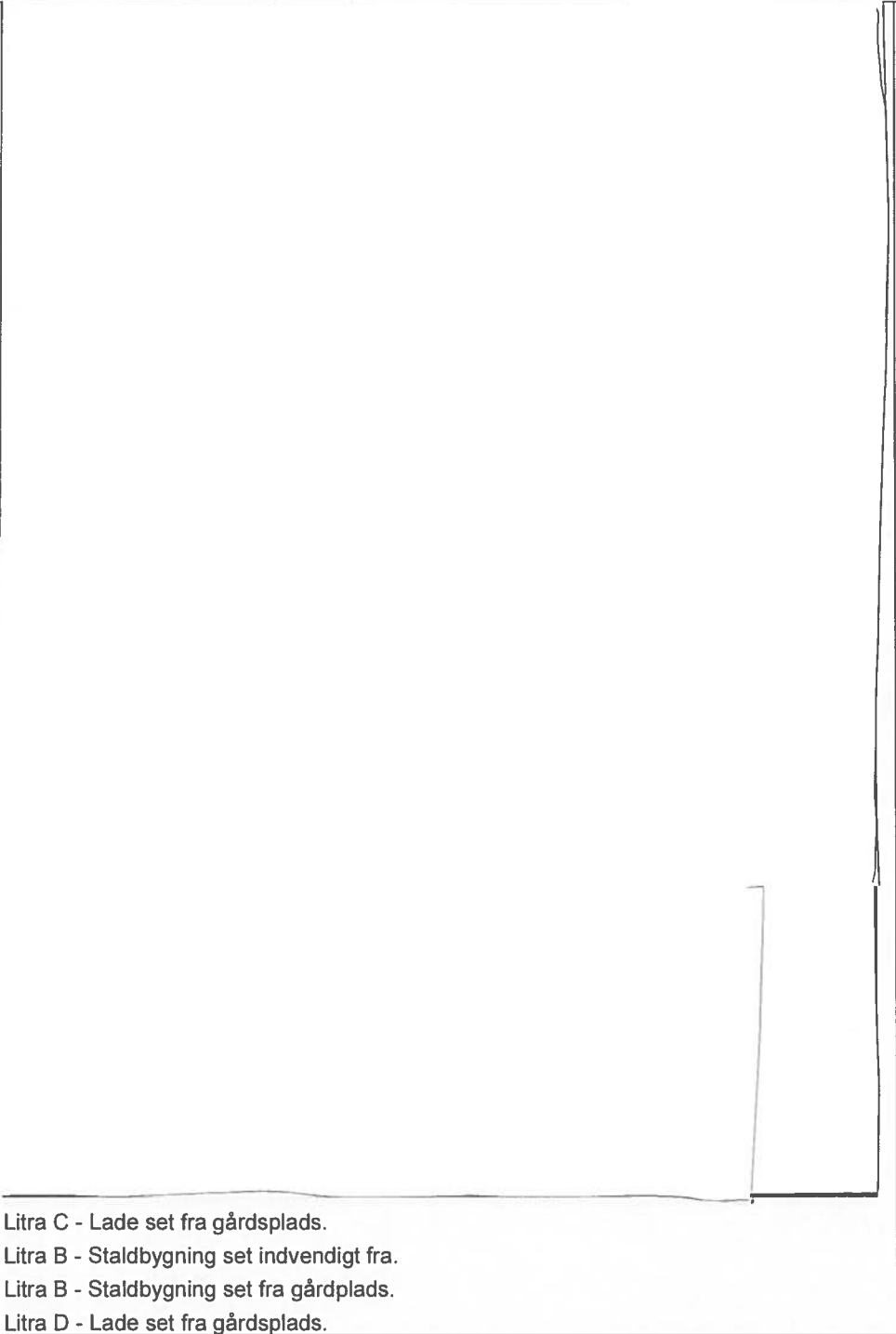
4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: BCDE - Bygning B,C,D er undtaget grundet ringe stand. Bygning E er undtaget grundet ringe værdi.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

0



		
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	
Teknisk Revisor	Ingen yderlige kommentar	0
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: E - Bygning E er ikke anført i BBR. Den pågældende lille bygning er ikke anført i BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	0	2	0	0	x
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	5	1	1	0	x
4. Vinduer og døre		0	0	4	4	0	x
5. Lofter / etageadskillelser		0	1	1	0	0	x
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	1	1	0	0	x
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	0	1	3	0	x
9. Bad / toilet og bryggers		0	2	0	1	0	x
10. VVS-installationer	x	0	0	0	0	0	
11. EI-installationer		0	0	0	1	1	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er udført i materialer i varierende kvalitet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Bygningen har gennemgået en del ombygninger delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er i områder af varierende kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er dårlig.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er i de generelle kommentarer ikke udført en tilstandsbeskrivelse af bygning B, C, og D. Samtlige bygninger bør beskrives under kommentar, også de der er fravalgt. Dog er tilstanden beskrevet under "bemærkning" på side 6 af 17 punkt 4.	A3
Bygningssagkyndig	Hdbg. kap 3 pkt. 6.09 er angivet at de generelle kommentarer skal gives som konklusion på tilstandsrapportens tekniske gennemgang. Da der ikke er foretaget teknisk gennemgang af fravalgte bygninger kan konklusion ikke gives. EBST eller sekretariatet har på intet tidspunkt via nyhedsbrev eller på anden måde meldt ud at der skal konkluderes på fravalgte bygninger her. Der må således være tale om 'fejl' opfundet af teknisk revisor uden reel baggrund. I øvrigt er årsag til fravalg angivet under bemærkninger pkt. 4. Den bygningssagkyndige protestere mod teknisk revisors fejlangivelse.	0
Teknisk Revisor	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er der i kap. 6.09 anført følgende: Under "Generelle kommentarer til bygningens tilstand" skal den bygningssagkyndige give en kort beskrivelse af bygningernes tilstand som konklusion på tilstandsrapportens byggetekniske gennemgang. Her er det også muligt at angive forhold, der ikke skønnes at kunne give anledning til skader eller risiko for skader, men som den bygningssagkyndige alligevel skønner kan have betydning for bedømmelsen af bygningen. Der må dog under ingen omstændigheder gives oplysninger i dette felt, der ikke har relation til ejendommen. Som følge af at der er skrevet "bygningernes" må det konkluderes, at det er samtlige bygningen , der skal kommenteres under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand."	A3

Bygning A (Beboelse - 174m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K2: Kampestenssokkel har bevægelsesrevner og løse fuger på alle sokler. Note: Sokkel er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
1.3 Udvendige trapper	K2: Indgangstrappe har revnedannelser, afskalninger og løse klinker. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Murede tavl i bindingsværksfacade på alle facader er revnet, med afskallet overflade, skudt ud og med defekte fuger. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	A2 Beskrivelse af skade/mangel: Hvad angår en stor del af tavl, er dette korrekt, men en nærmere præcisering bør udføres. Herudover er der isat en terrassedør i øst facaden (mod have), hvor der efterfølgende er sket en opmuring omkring døren. Opmuringen er ikke færdiggjort og ej håndværksmæssig korrekt udført. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet bør uddybes og præciseres.

Bygningssagkyndig	Tilstandsrapporten er en skaderapport, ikke en varedeklaration iht. TR info side 2. Det er ikke den bygningssagkyndiges opgave at kvalitetsvurdere, med mindre udførelsen indebærer en <i>nærliggende</i> risiko for skade iht. bekendtgørelsens §13. Set i forhold til skade beskrivelsen af husets ydervægge i øvrigt er teknisk revisors anmærkning ubetydelig. Den bygningssagkyndige protesterer derfor mod teknisk revisors angivelse af fejl for et forhold der ikke er skade iht. bekendtgørelsens §§ 13 og 15.	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering af, at skadebeskrivelsen burde være mere præcis. Ligelese er skader/ manglerne omkring isat terrassedør ikke anført i tilstandsrapporten.	A2
3.1 Facader / gavle	K1: Der er revnedannelse og afskalninger i pudset gavl mod syd. Note: Skaden er af mindre omfang.	
3.1 Facader / gavle	K3: Der er trænedbrydning i bindingsværk på alle facader, og bindingsværk er stedvis skudt ud især i nordende. Note: Trænedbrydning er så alvorlig, at den kan medføre skade på andre bygningsdele.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Det bør nærmere præciseres, hvor skader forekommer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Beskrivelsen af bindingsværket er forholdsvis korrekt, men for generelt beskrevet. Bindingsværk er i dårlig stand flere steder, hvilket skal præciseres i tilstandsrapporten. Det vil for en læser af tilstandsrapporten være svært at lokalisere præcist, hvor der forekommer skader i bindingsværket.	A1
Bygningssagkyndig	Her er ikke tale om enkeltskader, der kan præciseres. Skadebilledet er generelt og som angivet forekommende det flere steder på alle facader. Teknisk revisors 'fejl' angivelse for manglende præcisering er her uden mening, set i lyset af, at det efter teknisk revisor mening havde været acceptabelt helt at undtage ejendommen for gennemgang grundet den meget ringe stand.	0
Teknisk Revisor	Det er TR's vurdering, at en mere præcis beskrivelse af skader og lokalisering skulle have været anført i tilstandsrapporten.	A1
3.6 Indvendige vægge	K1: Vægspuds er med afskalning og revner i viktualierum. Note: Skaden er af mindre omfang.	
3.6 Indvendige vægge	K1: Der mangler færdiggørelse af vægge og loft i køkken.	
3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I enkelte rum er det gl. trægulv udskiftet med betongulv, hvilket bla. ses i entre. Der er foretaget fugtmåling i skillevægge i entre, som stedvist viste et højt fugtindhold ca. 30 - 40 cm oppe på i skillevæggen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Fejlen vægtes på niveau A, men på højeste trin, da BS som ekspert burde have skærpet fokus på opstigende fugt i denne bygningstype.	A5
Bygningssagkyndig	Ejendommen er fra 1843 dvs opført uden fugtstandsende lag mellem syltsten og vægge. Konstruktion og forhold <i>afviger ikke fra tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder</i>. Det er således forventeligt og reelt ikke et forhold den bygningssagkyndige skal registrere. Teknisk revisor foretog fugtmåling i værelse og stue uden konstatering af forhøjet fugt - og alene i væg i entre blev 'stedvist' konstateret forhøjet fugt. En anden stikprøvevis undersøgelse kunne komme til det resultat at der ikke forekom fugt. At teknisk revisor finder fugt ét sted er således ikke grund nok til at påstå faglig fejl. Jeg må her gøre opmærksom på, at konsekvent fugtmåling og afrapportering af fugtforekomst uanset bygningers alder og byggemåde ikke er en del den nyværende huseftersynsordnings rammer, men først bliver det efter ordningen er revideret. At teknisk revisor finder et sted men fugt og mener, at oplysningen er 'en god idé' er ikke lig med faglig fejl fra den bygningssagkyndiges side.	0
Teknisk Revisor	Som fagmand er det et velkendt problem, at når der støbes betongulve i ældre ejendomme, hvor skillevæggen er grundmuret, vil der være stor risiko for optrængning af fugt skillevæggene. Derfor burde BS have skærpet sin fugtkontrol i skillevæggen i ejendommen.	A5
3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I børneværelse med adgang fra spisestue ses der i skillevæg ud mod køkken kraftigt anløb af løbesod. Skillevæg er tillige beklædt med en plade, og det må antages, at løbesoden er i et væsentlig større omfang bag pladebeklædningen. Løbesoden kommer fra skorsten, hvor der er tilsluttet et gl. støbejernskomfur. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Da omfanget af løbesod ikke kan klarlægges, skal der gives en karakter UN.	B8
Bygningssagkyndig	Teknisk revisor angiver at løbesod kommer fra skorsten tilsluttet støbejernskomfur. Årsagen er således kendt og iht. Hdbg. kap. 3 side 19 er karakteren ikke UN men K3. At fejlangivelsen skulle være B8 for udskiftning af vægplade og forsegling af skorsten synes overdrevet.	A3
Teknisk Revisor	Det er TR's vurdering, at den registrerede skade skal have en UN, da skadens omfang bag pladebeklædning er ukendt. Udbedringsomkostningen anslås i størrelsen ca. kr. 20.000,- inkl. moms.	B8
3.7 Vægbeklædninger	K1: Indvendig beklædning er med bløde træfiberplader (celotexplader) i værelse mod øst. Note: Denne beklædning var lovlig på opførelsestidspunktet, men er uhensigtsmæssig, da denne giver risiko for en hurtigere brandudvikling.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Note: Pladerne er fugtabsorberende og kan give risiko for skimmelsvampe med dertil efterfølgende indeklimaproblemer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Der bør i noten informeres om faren for indeklimaproblemer.	B8

Bygningssagkyndig	Den bygningssagkyndige oplyser, at der ikke er tegn på fugt og at teknisk revisors fugtmåling her ikke viste fugtforekomst. Pladebeklædningen har ikke været lovlig i adskillige sekler og må antages opsat før da, og må således antages at have fungeret tørre og fugtfri i samme årrække. Teknisk revisors besøg i sig selv indebærer ikke at det ændrer sig med risiko for skade indenfor overskuelig tid. Da fugt er en forudsætning for skimmelsvamp er teknisk revisors udsagn derfor rent hypotetisk og ikke baseret på faktsik konstaterede forhold. Den bygningssagkyndige protesterer mod angivelse af faglig fejl for 'skade' der ikke er tilstede.	0
Teknisk Revisor	TR vurderer, at som ejendommen fremstår, og hvor der stedvist registreres fugt i skillevægge, er der også stor sandsynlighed for fugt i vægge med pladebeklædning og derved også nærliggende risiko for skimmeldannelse bag celotexpladebeklædningen.	B8
3.9 Andet	K1: Der er løs indfatning om indgangsdør.	
3.9 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I køkken ved udgang til bryggers mangler færdiggørelse af vægbeklædning samt gerigt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport.	A2

Bygningssagkyndig	Iht. bekendtgørelsens § 13 'regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold som skade, når disse forhold giver <i>nærliggende risiko for skader</i>, hvis der ikke sættes ind med <i>særlig omfattende</i> vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Teknik revisor bedes oplyse, hvilke <i>nærliggende</i> følgeskader, der kan opstå og hvilke <i>særlig omfattende</i> tiltag, der så skal sættes ind med, når teknisk revisor anser forholdet med manglende færdiggørelse som 'skade'. Den bygningssagkyndige finder ikke at forholdet opfylder skadebegrebet og ej heller at der er tale om forhold der kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt. BEK §15 stk. 1pkt. 1	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	A2

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K3: Vindue i gavl mod nord fungerer som adgangslem til tagrum og er defekt/utæt. Note: Der er risiko for følgeskade.	
4.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vindue mod syd.	
4.2 Vinduer	K2: Ældre vinduer er nedbrudte og udtjente/nedslidte.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: I skadesbeskrivelse skal det klart defineres, hvad skaden består i (råd), og i hvilke vinduer skade forefindes. Der forefindes både ældre vinduer med et lag glas og termoruder. En modtager af tilstandsrapporten vil have svært ved at skelne mellem nye og gl. vinduer. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skadesbeskrivelse er noget diffus og ikke stedfæstet.	A3
Bygningssagkyndig	Den bygningssagkyndige er helt uenig i teknisk revisor udsagn. Selv for en lægmand er det synligt hvilke vinduer der er gamle og hvilke der er af nyere dato. Endelig er det ikke den bygningssagkyndiges opgave at være mikrobiolog. En præcis bestemmelse af om en nedbrydning er råd eller svamp kræver mikroskopering og ikke et gæt fra den bygningssagkyndiges side. Den bygningssagkyndige skal derfor afholde sig fra at gætte årsag til en trænedbrydning, men blot konstatere den. Den bygningssagkyndige fastholder at forholdet er korrekt beskrevet.	0
Teknisk Revisor	Det bør præcist beskrives hvor og hvilke vinduer, som er i dårlig stand. TR anfører i sin bemærkning, at en beskrivelse af skade og omfanget også bør være anført i tilstandsrapporten.	A2
4.2 Vinduer	K3: Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelse mod øst og mod nordøst. Note: Der var ikke krav om redningsåbning ved husets opførelse. Forholdet gør det svært eller umuligt at komme ud af huset ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset.	

4.3 Fuger	K3: Fuger omkring dør og vinduer mod syd har fugeslip og fuger er udfaldne/revnede. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadesbeskrivelse er korrekt, hvad angår fuger omkring vinduer og døre mod syd. Der ses dog også manglende afslutning og defekte fuger omkring vinduer og døre på øst- og vestfacaden. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skadesomfang er undervurderet.	A3
Bygningssagkyndig	Ikke enig i teknisk revisors vurdering idet skadeforhold og type er beskrevet.	A1
Teknisk Revisor	Der er BS's tilstandsrapport kun anført defekte fuger omkring vinduer mod syd. Der forefindes også defekte fuger omkring vinduer med øst og vest.	A3
4.5 Andet	K2: Der er revnet rude i viktualierum.	
4.5 Andet	K3: Der mangler rude i vindue til tagrum i gavl mod syd. Note: Forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	
4.5 Andet	K2: Der er punkterede termoruder i vinduer mod vest, ca. 4 stk. mod øst, ca. 2 stk.	

5. Loftet /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K2: Der er skadet loftbeklædning i gang.
5.2 Loftbeklædning	K1: Loftbeklædning er udført i bløde træfiberplader (celotexplader) i stue, entre, værelser og bad. Note: Beklædningen var lovlig på opførelsetidspunktet, men er uhensigtsmæssig, da denne giver risiko for en hurtigere brandudvikling.

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K2: Gulvbelægningen i entre har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
-----------------	---

6.2 Belægninger	K1: Der mangler afslutning mellem gulv og dør i værelse mod øst, færdiggørelse af gulv i køkken.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Mellem klinkegulv i bryggers og køkken ses i døråbning manglende dørtrin, tilsvarende mangel, der er beskrevet i punkt 6.2. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport.	A2
Bygningssagkyndig	Den bygningssagkyndige mener at forholdet med manglende færdiggørelse også i køkken er nævnt. I øvrigt er der ikke tale om 'skade' i huseftersynsordningens definition af skade, idet den manglende færdiggørelse/bygningsdel ikke giver følgeskader eller giver nærliggende risiko for udvikling af skade. Det er således ikke et forhold den bygningssagkyndige er pligtig til at nævne - og det kan således heller ikke være en faglig fejl.	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	A2

6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I mindre gang, før man går ind i køkken, er gulvet belagt med klinker. Køkkengulvet er udlagt med laminatgulv. Sammenbygning af det to gulve er ikke færdiggjort. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport. Fejlens vægt: Den manglende registrering vægtes på laveste trin som tillægsfejl til ovenstående.	A1
Bygningssagkyndig	Samme argument som ovenfor	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	A1

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagflader er alge- og mosbegrøede på alle tagflader. Note: Mosbegrøning er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Det kan ikke udelukkes, at tagbelægningen har skader i overfladen under mosbegrøningen.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der er gennemtæret metalrygning ved grat mod syd.
8.6 Tagrender / tagnedløb	K3: Der er utætheder i tagrender på alle facader, og der mangler nedløb. Note: Utæthed indebærer risiko for følgeskader på de omgivende konstruktioner.
8.12 Isolering	K3: Der er anbragt plastfolie oven på loftisoleringen mod nord. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader i tagkonstruktionen.

8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Isolering i lofttrummet består af "vinter isoleringmåtter", som typisk anvendes på byggepladser. Note: Der er stor risiko for kondensdannelse ved anvendelse af "vinter måtter" som isolering mod tagrum. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport. Fejlens vægt: Udbedring og udviklingsrisiko vægtes på niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	Teknisk revisor angiver at der ikke er givet bemærkninger til forholdet. det er ikke korrekt. Den bygningssagkyndige har netop med karakteren K3 beskrevet at der er anbragt plastfolie ovenpå isolering og at det forhold kan give følgeskader fra kondens. At der er tale om vintermåtter er en oplysning der næppe siger en lægmand noget. Forholdet er korrekt beskrevet og teknisk revisors fejlangivelse skal fjernes.	0
Teknisk Revisor	Skader er beskrevet af BS. Det vurderes dog ikke tilstrækkeligt at beskrive, at "der er plastfolie mod nord ". Vintermåtter er udlagt på ca. det halve af loftet.	A3

8.16 Skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Mørtelinddækning (forskelling) omkring sydligste skorsten er defekt og løstsiddende. I tagrummet ses der lysindfald ved overgang bølgeeternitpladerne og skorsteninddækning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport. Fejlens vægt: Omkostninger til udbedring og dækning af følgeskaderisiko vægtes på niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	Tagrum er uden gangbro og besigtigelse er foretaget fra loftlem i begrænset omfang ca. 3m ind som angivet under bemærkninger pkt. 2. Huseftersynet er udført mellem kl. 8 og 10 morgen, hvor lyset står ind fra øst. Teknisk revision er udført fra kl. 14 hvor lysindfald sker fra vest, hvor teknisk revisor har konstateret det. Som følge af tidspunkt og den begrænsede adgang til undersøgelse har det ikke været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere forholdet. Teknisk revisor har da heller ikke konstateres følgeskader som følge af skorstenens mangelfulde vedligeholdelse, som synligt tegn på skade. Den bygningssagkyndige afviser, at der er tale om faglig fejl fra hans side og afviser således, at det berettiger til at angive fejlpoint som sket.	0
Teknisk Revisor	Skaderne på skorstensinddækning er ved brug af kikkert, registreret fra jorden. TR fastholder sin vurdering og bemærkning.	B8

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.4 Gulvafløb	K1: Der er defekt rist i gulvafløb i bad.
9.7 Rumaftæk	K1: Der er ikke rumaftæk i bad. Note: Der er dog et oplukkeligt vindue.
9.7 Rumaftæk	K3: Der er ikke rumaftæk i toilet ved bryggers. Note: Der er ikke et oplukkeligt vindue, hvorfor der er risiko for fugtphobning og dermed følgeskader.

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I toiletrum med adgang fra bryggers er brugsvandsinstallationer løstsiddende. Note: Generelt er der flere steder indikationer for, at der er udført rørinstallation af ikke aut. installatør. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport.	A3
Bygningssagkyndig	Her er ikke tale om skade og det kan diskuteres om forholdet giver nærliggende risiko for skade. At installationen ikke er fastholdt med beslag er synligt konstaterbart. Der er derfor intet grundlag for at angive UN.	A1
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	A3

**Beskrivelse af skade/mangel:**

Rørføring til centravarmeanlægget er i beboelsesrum udført i pex-rør og kobberør. Flere som en rør i rør installation.

Samtlige rør, som føres gennem loft eller op gennem gulve til radiatorer, er løstsiddende, og der er stor risiko for mekanisk påvirkning af disse rør, således at centralvarmeanlægget bliver utæt.

Note: Gundlæggende vurderes rørføringen at være udført af en ikke fagkyndig.

Karakter: UN

Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport.

Der gives C 13 i revisionskarakter, da skade vurderes at have en udbedringsomkostning på mellem 25.000,- til 30.000,-

Bygningssagkyndig	Der er intet krav om at varmeinstallationen her skal udføres af autoriseret installatør. Det kan lægfolk godt tillade sig. Det forhold at rør ikke er fastholdt er synligt og omfang konstaterbart. Der er derfor intet grundlag for at angive UN. At montere beslag for at fastholde rør er en overskuelig opgave. Teknisk revisors C13 angivelse synes at indebære en udskiftning af varmerørsinstallationen, hvilket der ikke er grundlag for. Teknisk revisors fejlangivelse er ikke acceptabel.	A2
Teknisk Revisor	For at oprette forholdet, så det er udført fagligt korrekt vurderes at udgøre en betydelig udgift. Herudover er der forhold, som ikke har kunne registreres som følge af manglende adgang til tagrummet, men som der er nærliggende risiko for ikke er udført korrekt - samlinger af rør i tagrummet under isoleringsmåtterne. TR fastholder sin vurdering.	C13
10.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I bryggers mangler der termostatventil på radiator. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skade er ikke beskevet i tilstandsrapport.	A1
Bygningssagkyndig	En manglende termostatventil er en manglende bygningsdel, <i>der ikke giver nærliggende risiko for skade</i> - og som sådan ikke et forhold den bygningssagkyndige har pligt til at nævne. Den manglende termostatventil har alene indflydelse på installationens funktion. Installationers funktion falder udenfor huseftersynet. Her er intet grundlag for at påstå faglig fejl.	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	A1

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	UN: Grundet dele af el-installationens alder, gamle stofledninger i jernrør m.v. anbefales det at få foretaget el-tjek af aut. el-installatør.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved ledningsgennemføring i loft ses i lille værelse mod have fugt på loft, hvilket indikerer fugt i jernrør. Ligeledes forekommer ikke alle lampeudtag korrekt afskærmet. Note: Uafskærmede lampeudtag er uden for normal rækkevidde, hvorfor personsikkerheden er begrænset. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Karakter er korrekt, men beskrivelse er mangelfuld.	B8
Bygningssagkyndig	El-installationer er autoriseret område og skal derfor vurdere ud fra el-installatørens specialviden. Den bygningssagkyndige har med sin gennemgang konstateret flere forhold der samlet har medført en angivelse med UN og anbefaling af el-tjek. Der er dermed i tilstrækkelig grad gjort opmærksom på risiko for mangler ved installationen og at omfang og art bør undersøges nærmere for afdækning af skader og risiko ved installationen. Den bygningssagkyndige protesterer mod teknisk revisors angivelse af fejl og fastholder at den givne karakter UN og anbefaling af el-tjek alt andet lige tilstrækkelig og korrekt.	0
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering.	B8
11.1 Andet	K3: Der er ubeskyttet ledning under loft i viktualierum.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	6,5 år
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Nej
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Vaskehus

0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafulderet?	Nej
1.2	Er huset efterfulderet?	Ja, Delvist
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvfløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Ja
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Ved ikke
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Nej
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Ja, Ved skotrende i staldbygningen
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Ja
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Ja, Skorsten ved midt hus
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Ja
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ved ikke, Udnyttet 1. sal
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej

10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var tilstede Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	Kampesten
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Bindingsværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Terrazzo Laminatgulv på beton
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Kommentar	Der er udvendigt afløb fra køkkenvask
A	Andet; Type:	Pillefyr Brændeovn
11.0 El-installationer		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	79	20%	ikke angivet	ikke angivet	63
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	0%	0%	Generelt kan teknisk revisors vurderinger med angivelse af fejlpoint konstateres væsentlig strengere end vurderinger givet tidligere af andre tekniske revisorer. Der efterlyses en ensartet holdning til de vurderinger således at det ikke afhænger af hvilken teknisk revisor der foretager en gennemgang. Endvidere skal teknisk revisor holde sig strikt indenfor Huseftersynsordningens rammer for angivelse af skader og ikke angive fejl for forhold der ikke opfylder skadedefinitionen eller falder udenfor ordningen iht. BEK §§13-15.	kan ikke udregnes
Teknisk Revisor	73	20%	ikke angivet	ikke angivet	58

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Forhøjet	Ejendommen er grundlæggende i en meget ringe stand, både p.g.a. bygningens alder, manglende vedligeholdelse samt at de ændringer, der er sket i bygningerne ikke er udført af fagfolk. Derfor kan der være en usikkerhed i vurderingen af skaders omfang, samt hvor alvorlige de er.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Forhøjet	Der ingen yderlige bemærkninger til revisionens usikkerhed

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Der var ved gennemgangen klare indikationer for, at sælge har udført en del VVS-arbejde selv, hvilket burde være anført i tilstandsrapporten.
Bygningssagkyndig	Ud over vandrør bag toilet er der ikke krav om autoriseret installatør vedr. varmeanlæg. I øvrigt er der under generelle bemærkninger gjort opmærksom på at der er udført selvbyg og at den håndværksmæssige kvalitet ikke kan forventes korrekt.
Teknisk Revisor	Det er TR's vurdering, at en mere præcis forklaring ville gavne en forbruger, som læser tilstandsrapporten. Derfor ville det have været en fordel at oplyse om, at centralvarmeanlægget ikke er udført fagligt korrekt.

Noter

Noteplacering	Vedrørende	Fra	Til	Notetekst	Dato
Rapporten	Tilstedeværende	TR	BS	Både den bygningsagkyndige og ejerne af ejendommen var tilstede ved gennemgangen.	20.06.11